

AZ: IV 61-26-218 dü-sta

Drucksache Nr.: 1186/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	10.05.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatte

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218
"Roschdohler Weg / Eichhofweg"**

- Erweiterung des Plangebietes
- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

A n t r a g :

1. Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgeranhörung vom 27.06.2006 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.01.2007 - 15.02.2007 werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ wird um einen rd. 100 m langen Teil der Parkplatzfläche entlang des Roschdohler Wegs erweitert.
3. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ für den nördlichen, rd. 39 Meter breiten Teilbereich des Sportplatzgrundstücks zwischen Roschdohler Weg und Eich-

hofweg und einen rd. 100 m langen Teil der Parkplatzfläche entlang des Roschdohler Wegs im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Roschdohler Weg“ sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ gefasst. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes auf einer derzeit zum überwiegenden Teil brachliegenden Fläche nördlich des Sportplatzes zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg im Stadtteil Einfeld zu ermöglichen. Die Grundstücksflächen sollen folglich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt, im Bebauungsplan als entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden. Die Ansiedlung soll als Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße erfolgen; der geplante Standort bietet wesentlich günstigere Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Ausrichtung des Geschäftes. Mithin dient die Planung vor allem auch der nachhaltigen Sicherung einer Einzelhandels-Nahversorgung im Stadtteil Einfeld.

Der Aufstellungsbeschluss für beide Planungen umfasste lediglich den rd. 4.200 m² großen nördlichen Randstreifen des Sportplatzgrundstücks. Nach eingehender Überprüfung der hier gegebenen Bebauungsmöglichkeiten wurde jedoch festgestellt, dass eine Erweiterung der Grundstücksfläche erforderlich wird, um das Vorhaben wie geplant umzusetzen. Aus diesem Grunde soll das Plangebiet nunmehr um einen rd. 100 m langen Abschnitt der Stellplatzanlage zwischen Roschdohler Weg und Sportplatz erweitert werden. Da keine Bedenken gegen die Veräußerung dieser derzeit nur sporadisch genutzten Stellplatzflächen bestanden, wurden diese dem geplanten Einzelhandelsgrundstück zugeschlagen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung fand am 27.06.2006 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Einfeld statt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes an diesem Standort sind nicht geäußert worden. Einzelne Kritikpunkte, die insbesondere mögliche Auswirkungen der Planung auf den Schülerverkehr im unmittelbar angrenzenden Bereich betrafen, konnten einvernehmlich gelöst werden. Die Lösungsvorschläge sind dem Stadtteilbeirat in einer weiteren Vorstellung am 14.11.2006 vorgestellt worden. Der Stadtteilbeirat hat der Planung daraufhin mit einstimmigem Votum zugestimmt.

Des weiteren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und städtischen Fachdienste durchgeführt. Diese Beteiligung dient auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung). Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt, der der Planbegründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.03.2007 gebilligt und zur Auslegung beschlossen worden; die Auslegung wird während der Zeit vom 02.04.2007 bis zum 02.05.2007 durchgeführt. Zu einzelnen Regelungen des Bebauungsplanes waren jedoch noch vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen erforderlich, die nunmehr größtenteils erfolgt sind. Eine noch nicht abschließend geklärte Frage betrifft jedoch die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen; hierfür konnten noch keine geeignete Ausgleichsfläche ermittelt werden. Diese Frage soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geklärt werden. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes kann jedoch hiervon unabhängig bereits erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 218 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Hiermit verbindet sich insbesondere der Vorteil, die Nutzungsregelungen wesentlich flexibler gestalten und an das konkrete Vorhaben anpassen zu können, da sie nicht an den begrenzten Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden sind. In einem Durchführungsvertrag, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses mit dem Vorhabenträger abzuschließen ist, sollen darüber hinaus weitere Einzelheiten zur Gestaltung der beabsichtigten Nutzungen, zur Übernahme von Erschließungsleistungen (u.a. Verlegung / Neuanlegung von Fußwegen) sowie eine zeitliche Frist für deren Umsetzung festgelegt werden.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Vorhabenplanung (Lageplan)
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 27.06.2006
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung